



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

Gemeinderat Oberdorf  
Schulhausstrasse 19  
6370 Oberdorf

Markus von Holzen  
Architekt/Raumplaner  
Stans, 8. Juni 2022

GEMEINDE OBERDORF	
Axioma: 2016-88	GR: 13.6.2022
<input type="checkbox"/> Gemeindeschreiberin	<input checked="" type="checkbox"/> Bauamt
<input type="checkbox"/> Zentrale Dienste	<input type="checkbox"/> Finanzamt
<input type="checkbox"/> Allg. Dienste/Kultur	<input type="checkbox"/> Steueramt
09. Juni 2022 an:	
<input type="checkbox"/> Präsidium	<input type="checkbox"/> Hochbau/Kultur
<input type="checkbox"/> Finanzen/Tourismus	<input type="checkbox"/> Sicherheit/Tiefbau
<input type="checkbox"/> Soziales	<input type="checkbox"/> Umwelt/Entsorgung
<input checked="" type="checkbox"/> Raum/Verkehr	Scan erfolgt <input checked="" type="checkbox"/>

## Baudirektion. Raumentwicklung. Revision der Nutzungsplanung. Gemeinde Oberdorf GemDat 2021-1508-0021. Stellungnahme.

### Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 11. Mai 2021 übermittelt die Gemeinde Oberdorf der Baudirektion die Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung und am 17. Januar 2022 zusätzlich die Unterlagen zum Nachtrag bezüglich Einzonung Graben/Rieden zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gemeinderatsbeschluss vom 3. Mai 2021;
- Gemeinderatsbeschluss vom 4. November 2021 zum "Nachtrag Graben/Rieden";
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom Mai 2021;
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom 21. Dez. 2021 zum "Nachtrag Graben/Rieden";
- Bau- und Zonenreglement vom Mai 2021;
- Zonenplan Siedlung Mst. 1:2500 mit Erstellungsdatum 10. Mai 2021;
- Zonenplan Siedlung Mst. 1:1000 mit Erstellungsdatum 21. Dezember 2021 zum "Nachtrag Graben/Rieden";
- Zonenplan Landschaft Mst. 1:5000 mit Erstellungsdatum 10. Mai 2021;
- Stand der Erschliessung Mst. 1:2500 mit Erstellungsdatum 16. April 2021;
- Verkehrsrichtplan Anpassung Gebiet Graben/Rieden mit Erstellungsdatum 21. Dez. 2021;
- Koordinationsblatt Verkehrsrichtplan zur Erschliessung Gebiet Graben vom Dez. 2021;
- Einzonungsantrag, Bericht Baugrund, Stellungnahme ASTRA, Leistungsüberprüfung Strassenerschliessung zum Gebiet Graben/Rieden von 2021.

### 1 Ausgangslage

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) und die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV, NG 611.11) wurden 2014 totalrevidiert. Die Gemeinden haben gemäss

Art. 177 Abs. 1 PBG bis am 1. Januar 2023 Zeit, ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente an die Bestimmungen des PBG anzupassen. Aktuell befindet sich eine Ausweitung dieser Frist im politischen Prozess um eine Verschiebung dieses Termins auf den 1. Januar 2025 zu erwirken.

Grundlegende Neuerungen, die nun umgesetzt werden, sind insbesondere die Harmonisierung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 (IVHB) sowie das Hüllenmodell zur Festlegung der zulässigen Nutzungsmasse.

Als Hilfestellung für die Revision der Nutzungsplanungen hat die Baudirektion ein Musterreglement, sowie erläuternde Informationen und Wegleitungen in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinden erarbeitet und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, Vertreter der Baudirektion in die Revision der Nutzungsplanung einzubeziehen. Oberdorf hat von dieser Möglichkeit nur begrenzt Gebrauch gemacht. Vertreter der Baudirektion wurden über den Stand der Arbeiten und wichtige Meilensteine, wie zB. die Einzonung Graben und die Um- und Auszonung beim Gemeindehaus, informiert.

Bearbeitete Bereiche:

- Bau- und Zonenreglement;
- Zonenplanung Siedlung und Landschaft;
- Stand der Erschliessung;
- Verkehrsrichtplan im Gebiet Graben/Rieden.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlagen auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit / Zweckmässigkeit) zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG & PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 (Genehmigung Landrat) für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich.

## **3 Vernehmlassung**

Das Amt für Raumentwicklung hat eine Vernehmlassung bei verschiedenen kantonalen Amtsstellen und weiteren Instanzen durchgeführt (Rechtsdienst, Amt für Umwelt, Fachstelle für Denkmalpflege, Kommission für Natur- und Landschaftsschutz, Amt für Mobilität, Amt für Gefahrenmanagement, Fachkommission Naturgefahren, Amt für Wald und Energie, Amt für Landwirtschaft, Hochbauamt, Fachstelle Jagd und Fischerei, Kantonspolizei, Nidwaldner Sachversicherung, ASTRA, Bundesamt für Strassen), Güterschatzung.

## **4 Beurteilung**

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung und der Nachtrag über eine Einzonung eines Teils der Parzelle 873 im Gebiet Graben/Rieden mit den Berichterstattungen nach Art. 47 RPV und den zugehörigen Unterlagen gut dokumentiert sind. Die Planungen berücksichtigen die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.



**Vorbehalt:** Durch die nachgereichte Einzonung im Gebiet Graben/Rieden werden diverse Aussagen in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision überholt. Damit der Bevölkerung keine Unterlagen vorgelegt werden müssen, die sich widersprechen und die bereits jetzt umfassenden Anpassungen an den baurechtlichen Rahmenbedingungen nicht noch weiter verkompliziert werden, sind die zwei Berichterstattungen für die öffentliche Auflage konsolidiert und zu einem Dokument zusammenzuführen.

Die Gemeinde verfügt in Wohn- und Mischzonen inkl. moderat angerechneten Verdichtungspotenzialen über Bauzonenreserven für rund 10 Jahre, bei Einbezug der vorgesehenen Einzonung Graben/Rieden für rund 13 Jahre. Durch eine geeignete Festlegung der künftig geltenden maximalen Gesamthöhe und der Überbauungsziffer werden in den meisten Wohn- und Mischzonen Potenziale für eine massvolle zusätzliche Nutzung geschaffen. Dies zeigt sich bildhaft in der kartografischen Darstellung der künftig unternutzten und übernutzten Parzellen im Anhang der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV. Dort ist gut erkennbar, dass der grössere Teil der Parzellen mit den neuen Vorgaben unternutzt sind, dass also Zusätzliches möglich wird. Oberdorf wird sich entsprechend in den kommenden Jahren auch nach Innen entwickeln, was aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen ist.

Die Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements wurde sorgfältig vorgenommen. Da es sich um eine Gesamtüberarbeitung handelt, wurde die Beurteilung in einer Tabelle (im Anhang dieses Vorprüfungsberichts) vorgenommen.

Eine zurückhaltende Aufhebung von Gestaltungsplanpflichtperimetern wird begrüsst. Für die betroffenen Gebiete ist zu prüfen - bzw. darzulegen, aufgrund welcher Überlegungen auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden kann. Dabei sind die wichtigsten öffentlichen Interessen bereits im Zonenplanverfahren in die Abwägung einzubeziehen. Die Aufhebung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Art. 42a PBG.

Nachfolgend wird detailliert zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung, zur geplanten Einzonung sowie zum Stand der Erschliessung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht gliedert sich in einen Berichtsteil und zugehörigen Anhang. Vorprüfungsbericht und Anhang sind bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanungsrevision zu beachten.

Auf eine zusammenfassende Gliederung in Hinweis, Empfehlung Vorbehalt und Ablehnung am Ende des Vorprüfungsberichtes wird verzichtet. Die Wertung erfolgt direkt in den einzelnen Kapiteln und ist wie folgt zu beachten:

**Hinweis:** Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen.

**Empfehlung:** Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassung erfolgt ist Erklärung notwendig.

**Vorbehalt:** Teilbereich  muss ergänzt oder geändert werden, Voraussetzung für Weiterbehandlung

**Ablehnung:** Teilbereich ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

#### **4.1 Berichterstattungen nach Art. 47 RPV**

Die nachfolgende Beurteilung ist in die konsolidierte Berichterstattung und allenfalls weitere Dokumente (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement) einzuarbeiten. **Hinweis:** Die Berichterstattung ist zusätzlich im Korrekturmodus einzureichen.

##### **4.1.1 1 Einleitung 1.2 Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

**Vorbehalt:** Dieser Abschnitt ist um Aussagen zur Einzonung Graben/Rieden zu ergänzen.

##### **4.1.2 1 Einleitung 1.3 Planungsablauf**

**Empfehlung:** Die Vorgeschichte zur Einzonung Graben/Rieden ist im Text zu ergänzen.



### 4.1.3 1 Einleitung 1.4 Gesuch

Vorbehalt: Am Text sind Anpassungen bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

### 4.1.4 1 Einleitung 1.5 Grundlagen

#### 1.5.2 Kanton Gesetzgebung

Hinweis: Unter den Grundlagen des Kantons in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV ist das kantonale Gewässerschutzgesetz durch das kantonale Gewässergesetz zu ersetzen.

#### 1.5.3 Gemeinde Siedlungsleitbild

Hinweis: Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Oberdorf ist aus dem Jahre 2011. Es soll nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung aktualisiert und insbesondere betreffend neuen Einzonungen präzisiert werden. Die Gesamtrevision verzichtet auf Massnahmen, die dem geltenden Siedlungsleitbild widersprechen. Nachdem ein wichtiger Punkt der Siedlungsentwicklungsstrategie des Siedlungsleitbildes mit dem Nichteinzonungsentscheid im Gebiet Dableten entfallen ist, kann die Stärkung des Dorfkerns Wil durch die Umzonung des Gemeindehausareals etwas kompensiert werden, auch wenn diese Massnahme nicht Teil der Entwicklungsstrategie des Siedlungsleitbildes ist. Allerdings ist darauf zu achten, insbesondere nach dem letzten Abstimmungsentscheid zur Verschiebung der Gemeindeverwaltung, dass für die Gemeindeverwaltung auch zukünftig Flächen bestehen, auf denen sie zonenkonform platziert ist. Die geplante Einzonung im Gebiet Graben/Rieden fasst die Siedlungsentwicklungsstrategie bei den "Satellitensiedlungen", die lediglich von einer moderaten Abrundung der Bauzonen ausgeht, indes ziemlich weit. Immerhin ist die damit einhergehende Forderung nach einer guten Erschliessung gegeben. Zudem ist das Gebiet Graben im Kapitel "Neue Wohnzonen" für eine erste Phase vorgesehen, weiter sind Verdichtungsmassnahmen in den angrenzenden Gebieten vorgesehen. Die relevantesten geplanten Anpassungen am Siedlungskörper sind somit im Siedlungsleitbild angedacht oder stehen diesem zumindest nicht entgegen.

#### Verkehrsrichtplan

Empfehlung: Die Anpassungen am Verkehrsrichtplan in Zusammenhang mit der Einzonung Graben/Rieden sind im Text abzuhandeln.

Die vorgesehene Einzonung im Gebiet Graben/Rieden kann positiv beurteilt werden:

Hinweis: Die Erschliessung erfolgt über die Lichtsignalanlage Riederstrasse. Die entsprechenden Anmerkungen zur Dosierungsanpassungen des ASTRA dürften von geringfügiger Auswirkung sein.

Hinweis: Der Fusswegplan scheint zweckmässig überarbeitet.

Hinweis: Der Standort an sich entspricht dem Ansatz der Verkehrsvermeidung (Kanton der kurzen Wege), da Wohnraum angrenzend zu einem Gewerbegebiet geschaffen wird.

Auch die Pilatuswerke und der ESP Flugplatz liegen in einer Distanz, die die Nutzung von Verkehrsmitteln jenseits des Automobils realistisch erscheinen lässt.

Empfehlung: Nicht nachvollziehbar ist, dass in der Verkehrsbeurteilung der öV keine Erwähnung findet. Er muss bei einer Einzonung integraler Bestandteil sein. Nachzuweisen ist mindestens die Güteklasse D. Formal ist dieser Nachweis nicht erbracht. Inhaltlich kann aber in Aussicht gestellt werden, dass die Bedingung für das Areal erfüllt ist.

#### Bauinventar

Das Kantonale Bauinventar für die Gemeinde Oberdorf wurde 2010 erstellt. Es ist eine Verbundaufgabe von Kanton und Gemeinde. Das Denkmalschutzgesetz verlangt eine periodische Nachführung. Seit der Inventarisierung sind 11 Jahre vergangen, in denen viele Inventarobjekte verändert wurden. Das Inventar muss somit überprüft und nachgeführt werden.

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege für eine Neuaufnahme vermerkt:

- Oberdorf, Engelbergstrasse 62, Wohnhaus u. Ökonomiegebäude (RRB-Nr. 309 vom 25.4.2016)



- Oberdorf, Hostettenstrasse 2, Kraftwerk Hostetten
- Oberdorf, Kasernenstrasse 2, Altes Schützenhaus
- Oberdorf, St. Heinrichstrasse 11, Haus «Bircher» (RRB-Nr. 837 vom 30.08.2016)
- Oberdorf, St. Heinrichstrasse, Stallgebäude (Parz. 93)
- Oberdorf, St. Heinrichstrasse, Stallgebäude (Parz. 879)

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege wegen Abbruch für eine Streichung vermerkt:

- Oberdorf, Waltersbergstrasse 5, Bauernhaus «Käpeli» / «Chäpelisitz»

Bei folgenden Objekten ist eine Anpassung der Beschriebe oder der Einstufung vorzunehmen:

- Oberdorf, Engelbergstrasse 79, Wohnhaus «Bünt»
- Oberdorf, St. Heinrichstrasse, St. Heinrich Kapelle (RRB-Nr. 126 vom 11.02.2014)

**Empfehlung:** Im vorliegenden Zonenplan sind die Objekte des Bauinventares mit Status «geschützt» gekennzeichnet. Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen. Im Sinne der Übersichtlichkeit der Plangrundlagen und im Sinne einer Entlastung der Zonenpläne von Inhalten, die nicht über das Nutzungsplanverfahren in Kraft gesetzt werden, beantragen wir, auf die Darstellung aller inventarisierten Objekte zu verzichten (geschützte und inventarisierte). Das Bauinventar sollte aber parallel und separat zum Nutzungsplanverfahren aktualisiert werden. Die inventarisierten und die geschützten Objekte sollen künftig über das zugehörige Web-GIS-Projekt abrufbar sein.

#### **4.1.5 1 Einleitung 1.6 Bearbeitete Unterlagen**

**Empfehlung:** Am Text sind Anpassungen in Zusammenhang mit der Einzonung Graben/Rieden angezeigt.

#### **4.1.6 2 Vorgehen bei der Gesamtrevision**

##### **Bauzonenanalyse**

**Hinweis:** Abbildung 5 scheint eher aus Dallenwil zu stammen.

#### **4.1.7 3 Erläuterungen zu den Bestimmungen des BZR und den Änderungen im Zonenplan**

##### **3.1.1 im Bericht (A. Zoneneinteilung)**

**Hinweis:** Der letzte Satz ist zu streichen, da die Verbindlichkeit des Zonenplanes nicht im BZR geregelt wird, sondern auf der Legende des Zonenplanes indem die Genehmigungsinhalte festgesetzt werden.

##### **3.1.1 im Bericht (Art. 2-5)**

**Hinweis:** Unter "Zonen (Art. 2-5)" im zweiten Abschnitt die Ausführungen zu den Widersprüchen mit der Bundesgesetzgebung - "dass gewisse Bauzonen gemäss kantonaler Gesetzgebung als Nichtbauzonen gemäss Bundesgesetzgebung gelten" streichen.

**Vorbehalt:** Im vierten Abschnitt ist sinngemäss zu korrigieren, dass die überlagerten Zonen ebenfalls in der Systematik "Bauzonen", "Nichtbauzonen" oder "weitere Zonen" einzuteilen sind.

##### **3.1.2 im Bericht (Art. 6)**

**Hinweis:** Bei der Steildachgestaltung ist zu beachten, dass mit Giebelprivileg nach Art. 103 Abs. 2 PBG keine Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben etc. möglich sind, zumal dies eine unzulässige Ausweitung der bebaubaren Hülle ergeben würde.

**Hinweis:** Es werden in Art. 6 ff. allgemeine Gestaltungsvorschriften aufgestellt. Vereinzelt werden zusätzlich besondere Gestaltungsvorschriften in den einzelnen Zonen bestimmt. Das Verhältnis dieser Bestimmungen ist zu klären: Kommen die Dach- und Umgebungsgestaltungsvorschriften gemäss Art. 6 ff. BZR zusätzlich zu den besonderen zur Anwendung oder kommen - sofern vorhanden - nur die spezialrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Anwendung?

### 3.1.2 im Bericht (Art. 7)

**Empfehlung:** Die Formulierung sollte so angepasst werden, dass nicht ein qualitativvoller Umgebungsplan gefordert wird, sondern ein Umgebungsplan, der eine qualitative Umgebung sichert. Sinnvollerweise sollte die Aussage zudem so ergänzt werden, dass der Umgebungsplan bereits mit der Baueingabe eingereicht werden muss.

### 3.1.2 im Bericht (Art. 8)

**Hinweis:** Die Grundrisskonzeption, aber wohl auch die Stellung und Lage von Bauten können nicht dazu verwendet werden, die Terraingestaltung und Umgebungsmauern zu regeln. Die zweite Satzhälfte von Art. 8 Abs. 1 kann aber selbstständig bestehen, wenn auch eher mit geringer Verbindlichkeit.

**Empfehlung:** Die Bepflanzungspflicht von Stützmauer ab 2 m Höhe ist sinnvoll, soll aber, damit sie Wirkung entfalten kann, mit einem konkreten Mass ergänzt werden, zB. 80% der sichtbaren Mauerfläche.

**Empfehlung:** Anders als andere Gemeinden sieht Oberdorf nicht vor, Mauern ab einer gewissen Höhe zu staffeln. Wir empfehlen, dies zu prüfen.

**Empfehlung:** Formulierung: "Stützmauern sind zu bepflanzen. Die Höhe von Stützmauern ist auf 2 m begrenzt. Bei höheren Stützmauern ist alle 1.5m Höhe ein dauerhaft bepflanzbarer Rücksprung zu erstellen."

### 3.1.2 im Bericht (Art. 9)

**Empfehlung:** Abs. 4: .... sind angemessen *mit Hochstammbäumen* zu bepflanzen.

**Begründung:** Den Strassen entlang sind Bäume in der Regel die passende Begrünung, da der Platz unter den Bäumen weiterhin genutzt werden kann.

### 3.1.2 im Bericht (Art. 11)

**Hinweis:** Die Gemeinde belässt "Baubegrenzungslinien Waldabstand" weiterhin überall dort als festgesetzt, wo der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 15 m unterschritten werden darf. Es sei darauf hingewiesen, dass es sich dabei um die Waldabstandslinien für Hochbauten gemäss Art. 158 Abs. 2. Ziff. 1 Baugesetz handelt.

**Hinweis:** Die Baubegrenzungslinien entlang von Gewässern bleiben in der vorliegenden Gesamtrevision bestehen. Eine Baulinie als kommunales Instrument kann den Gewässerraumabstand, jedoch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets nicht den Gewässerraum als eidgenössische Vorgabe einschränken. Der Besitzstand von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzgesetzgebung, sowie im Planungs- und Baugesetz geregelt.

### 3.1.3 im Bericht (Art. 12-38)

#### Wohnzone

**Hinweis:** Die tabellarische Darstellung zeigt den Anteil künftig unternutzter und übernutzter Parzellen. Die Tabelle zeigt dabei insbesondere, dass der Anteil künftig übernutzter Parzellen gering ist, dass also auf einer grossen Anzahl Parzellen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden und die neuen Ziffern zu einer zusätzlichen massvollen Innenentwicklung beitragen können. Dies begrüssen wir. Das Festlegen einer Grünflächenziffer und einer minimalen Gebäudehöhe in mehreren Zonen erachten wir als sinnvoll.



zu Art. 14 Abs. 2

Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist es wichtig, dass für alle Bewohner, und vor allem für alle Kinder, nutzbare Freiflächen vorhanden sind. Sonst besteht die Gefahr, dass sich z.B. Spielflächen auf die Strassen verlagern.

**Empfehlung:** Formulierung anpassen: Bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 50 % der *Grünfläche und nicht der Pflichtparkierung dienenden Fläche* allen Bewohnern/Nutzern frei zugänglich sein. Diese Fläche ist möglichst zentral und zusammenhängend anzuordnen.

### **Kernzone**

**Hinweis:** Die Kernzone wird um das Areal um das alte Zeughaus und angrenzende Parzellen der Wohnzone ergänzt, um so die Chance eines attraktiveren, belebteren Dorfkerns mit öffentlichen Nutzungen, Geschäften, Gastronomie, aber auch durchmischtem Wohnen zu erhöhen. Diese Bestrebungen unterstützen wir.

**Hinweis:** Es sollte geprüft werden, ob in Art.15 neu eine minimale Grünflächenziffer von 0.1 eingeführt werden sollte. Gerade in einer Kernzone ist es für die Aufenthaltsqualität sehr wichtig, dass auch einzelne grüne Akzente gesetzt werden können wie etwa mit einzelnen Bäumen oder Fassadenbegrünungen. Diese benötigen Wurzelraum, der bereitgestellt werden muss. Bei der absehbaren Erwärmung des Klimas werden zudem durchgehende Hartbelagsflächen der Aussenbereiche stark aufgeheizt und machen diese und ihre Umgebung unattraktiv. Dem soll auch im Siedlungskern entgegengewirkt werden.

### **Gewerbezone**

zu Art. 21:

Es wird empfohlen die Formulierung verständlicher zu machen:

**Empfehlung:** ...Grünbereiche mit *standortsgerechter, einheimischer* Bepflanzung anzulegen.

### **Zonen für öffentliche Zwecke**

**Hinweis:** Die Artikelbezeichnung im Titel ist zu korrigieren (Art. 22-24).

**Empfehlung:** Die Baudirektion empfiehlt die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen in einzelnen Zonen für öffentliche Zwecke. Das schafft Rechtssicherheit in Bezug auf den zonengemässen Grenzabstand, da auf die Festlegung eines festen Grenzabstandes verzichtet wird.

### **dazu: Anhang 1**

**Empfehlung:** Die mögliche Nutzung verschiedener Zonen für öffentliche Zwecke ist zu ergänzen, präzisieren:

Öa: Kantonale Verwaltung, Blaulichtorganisationen, Justiz, Strafvollzug, Verkehrssicherheitszentrum, Strasseninspektorat mit Werkhof sowie öffentliche Parkierung

Öb und Öc: Der Verlauf der Zonengrenze ist nicht klar ersichtlich. Allenfalls ist eine verbindliche Trennlinie vorzusehen.

Öc: auf den Begriff "der Gemeinde" soll verzichtet werden.

**Hinweis:** Die Gemeinde sieht vor, die Fläche in der öffentlichen Zone im Gebiet Vorder Hostetten auszuzonen, also einer Landwirtschaftszone zuzuführen. Kantonsintern wird vorgebracht, die Fläche werde bei einer allfälligen Entwicklung im Gebiet Kreuzstrasse oder auch bei anderen Bauvorhaben als Lager- und Installationsplatz benötigt. Die Fläche liegt klar ausserhalb des Siedlungskörpers und weist schon heute eine landwirtschaftlich genutzte Oberfläche auf. Eine Zuführung der Fläche zur Landwirtschaftszone macht aus raumplanerischer Sicht und auch aus Sicht des Landschaftsschutzes am Rande des BLN-Gebietes Sinn.



## Sondernutzungszone (SNN)

**Vorbehalt:** Es liegt in der Kompetenz der Gemeinden, die zulässige Nutzung auf ihrem Gemeindegebiet zu bestimmen und den Zonenplan festzulegen (Art. 16 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden haben ihr Gebiet in den Zonenplänen "nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften" zu unterteilen (Art. 48 Abs. 1 PBG). Insofern besteht im Kanton Nidwalden ein "Zonen-numerus-clausus", d.h., die Gemeinden dürfen keine neuen Zonen kreieren (Bericht des Regierungsrates vom 26. November 2013, S. 29). Zwar sieht das PBG in Art. 64a PBG auch die Schaffung von Sondernutzungszone vor. Sondernutzungszone sollen aber nur dann geschaffen werden, wenn – das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut – tatsächlich eine Sondernutzung vorliegt. Sondernutzungszone sollen nur dort geschaffen werden, wo sich eine Nutzung nicht auf eine andere Art abbilden lässt. Sofern tatsächlich eine Sondernutzungszone geschaffen werden soll, hat die Gemeinde darzulegen, weshalb eine andere Zonierung nicht möglich oder nicht zweckmässig ist.

**Hinweis:** Das Ortsbild von Oberdorf ist geprägt von Satellitensiedlungen, die oft eine homogene wohnliche Nutzung auf inselartigen Flächen, umgeben von Landwirtschaftszonen umfassen, also eigentliche Inselbauzone. In Einzelfällen finden auch gemischte Nutzungen Platz. Das Gebiet Niederrickenbach unterscheidet sich von diesen Flächen insofern, als dass das Gebiet vorab über eine Luftseilbahn erschlossen ist, also abseits des besiedelten Talbodens liegt und sich dort wohnliche, öffentliche, gewerbliche und klösterliche Nutzungen verflechten. Eine Aufteilung in Kleinzonen, die die korrekte Nutzung definieren, erscheint nicht zielführend. Eine Sondernutzungszone, die diese heterogenen Nutzungen umklammert, erachten wir als sinnvoll. Der Weiler tritt klar als Siedlung mit Strassenräumen, einem interessanten Ortsbild und Siedlungsqualitäten in Erscheinung. Eine Auszonung in eine Landwirtschaftszone würde dem Bestand nicht gerecht.

### 3.1.5 im Bericht (D. Weitere Zonen)

Die Gemeinde schlägt in Abweichung zum Muster-BZR vor, alle überlagernden Zonen unter "Weitere Zonen" zu listen. Die Frage der korrekten Einteilung wurde bereits im Rahmen der BZR-Erarbeitung gestellt. Die damalige Haltung der Baudirektion gilt immer noch:

Die Trennung von Bau- und Nichtbauzone ist ein fundamentaler Grundsatz des Raumplanungsrechts und muss bei der Zoneneinteilung beachtet werden; insbesondere auch im Rahmen der weiteren Zonen. Bei überlagernden Zonen ist die Zuweisung des Gebiets zum Bau- bzw. zum Nichtbaugebiet aus dem Zonenplan – gestützt auf die Grundnutzung – zwar in der Regel ablesbar. Dennoch muss auch aus dem BZR möglichst klar ersichtlich sein, ob die Zone für das Bau- oder Nichtbaugebiet gilt. Überlagernde Zonen, die eindeutig der Bau- bzw. der Nichtbauzone zugewiesen werden können, sind systematisch unter den Bau- bzw. den Nichtbauzone abzubilden. Sie sind entsprechend bei Art. 3 BZR (Bauzone) oder Art. 4 BZR (Nichtbauzone) aufzulisten. Sie sind zudem mit «überlagernd» zu bezeichnen. Unter weitere Zonen können nur Zonen aufgenommen werden, die tatsächlich eine Bau- und eine Nichtbauzone überlagern. Wird auf eine klare Zuweisung im BZR verzichtet, führt dies zu ungeeigneten bzw. nicht nachvollziehbaren Zonenüberlagerungen im Zonenplan. Entsprechend ist auch die Legende im Zonenplan zu strukturieren.

Bei Zonen, welche die Nichtbauzone überlagern, sind regelmässig strengere und präzisere Formulierungen in den Zonenbestimmungen zu wählen. Dies ist deshalb erforderlich, weil die Überlagerung von Nichtbauzone gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) weit strengere Anforderungen gelten. Faktisch muss auf Stufe der Nutzungsplanung eine vorgezogene Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 24 ff. RPG erfolgen. Bauten müssen standortgebunden sein. Es muss eine umfassende Interessenabwägung erfolgen. Öffentliche Interessen im Nichtbaugebiet müssen mittels Zonenbestimmungen gesichert werden. Somit müssen sich Sondernutzungszone in der Bau- und Nichtbauzone naturgemäss unterscheiden. Beispielsweise ist eine Rekultivierungspflicht in der Nichtbauzone in der Regel zwingend, wogegen dies in der Bauzone nicht per se erforderlich ist.



Weiter ist bei Sondernutzungszonen, welche die Bauzone überlagern, besonders zu prüfen, ob keine Widersprüche zur darunterliegenden Grundnutzung bestehen. Soweit eine überlagernde Zone nur bestimmte Arten von Bauten zulässt, dürfte eine Überlagerung kaum je zweckmässig sein. Solche Sondernutzungszonen sind als Grundnutzung zu definieren. Es braucht somit eine weitere Zonenart, da eine Sondernutzungszone nicht gleichzeitig Grundnutzung und Überlagerung darstellen kann.

**Vorbehalt:** Die Zoneneinteilungen in Art. 2, 3 und 4 BZR sowie in Art. 37 ff. BZR und in der Legende zum Zonenplan sind entsprechend zu überarbeiten.

### **Sondernutzungszone Ortsbildschutz (überlagernd) (Art. 33)**

Von der Gesamtrevision ist das ganze Gemeindegebiet betroffen. Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden einen angemessenen Schutz der als bedeutend eingestuften Ortsbilder sicherzustellen. Ziele und Empfehlungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie nach ISOS Methode inventarisierter Ortsbilder mit regionaler und lokaler Einstufung sind in den kommunalen Planungen angemessen umzusetzen. Im Rahmen der Erstinventarisierung des gesamten Siedlungsbestandes im Kanton Nidwalden durch den Bund wurden auf dem Gemeindegebiet von Oberdorf folgende Ortsbilder als von regionaler Bedeutung eingestuft:

- Oberdorf St. Heinrich (Ortsbild von regionaler Bedeutung)
- Oberdorf Wil (Ortsbild von regionaler Bedeutung)

**Empfehlung:** Zur Freihaltung wichtiger Ansichten soll im Bereich St. Heinrich die ausgeschiedene Ortsbildschutzzone auf Parz. 85 im Bereich der Abzweigung der St. Heinrichstrasse bis an die Engelbergstrasse erweitert werden (analog Parz. 879).

**Empfehlung:** Im Bereich Wil soll die Ortsbildschutzzone um Parz. 151 erweitert werden. Die im ISOS als Einzelelement verzeichnete Stallscheune des 19. Jahrhunderts hat eine wichtige platzbildende Funktion und trägt wesentlich zum Charakter des Ortsbilds bei.

**Hinweis:** Es wird begrüsst, dass das Kloster mit dessen Umgebung in Niederrickenbach von einer Ortsbildschutzzone überlagert wird, was zur Erhaltung und qualitätsvollen Entwicklung dieses kulturhistorisch wertvollen und für den Kanton einmaligen Ortsbilds beitragen kann.

Im Bau und Zonenreglement, BZR ist der Titel von Art. 33 zu "Ortsbildschutzzone" zu ändern (entsprechend auch Abs. 1). Die Artikelbezeichnung im Bericht 47 stimmt zudem nicht.

**Empfehlung:** Art. 33 Abs. 7 sollte umformuliert werden. Bei Wiederaufbauten sind eine fundierte Analyse des Ortsbildes und eine sorgfältige Eingliederung der Baukörper wichtiger als der Fokus auf den Erhalt der Aussenmasse.

### **Fachkommission (Gestaltungskommission)**

Von baulichen Veränderungen sind verschiedene wertvolle Ortsteile betroffen. Im Rahmen der Gesetzesrevision 2015 wurde für den Vollzug von Inventar-Objekten mit Status schutzwürdig B und C die Gemeinde bestimmt. Für die Beurteilung von gestalterischen Aspekten müssen Fachleute beigezogen werden.

**Empfehlung:** Um die Ansprüche an Fragen der ortsbaulichen Gestaltung und den Gesetzesvollzug sicherzustellen, empfehlen wir im Reglement dem Gemeinderat die Kompetenz zu übertragen, eine Fachkommission (Gestaltungskommission) bilden zu können und deren Aufgaben zu umschreiben.

### **2.4 im Bericht: Unterschutzstellung von Naturobjekten**

**Vorbehalt:** Die kommunalen Naturobjekte sind nicht nur als punkt- und linienbezogene Festlegungen auf den Karten abzubilden, sondern zusätzlich in einem Anhang aufzulisten.



## 4.1.8 4 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR

### 4.1.1 im Bericht (Zu Grundnutzungen)

#### Verkehrszone

**Empfehlung:** Derzeit wird ein Merkblatt erarbeitet, das aufzeigen wird, wann Bauzonenflächen, die der Feinerschliessung dienen, der Verkehrszone zugewiesen werden sollen. Sobald das Merkblatt vorliegt, sind die Planunterlagen entsprechend zu überprüfen.

### 4.1.2 im Bericht (Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte)

#### Gewässerraumzone

##### Eingedolte Gewässer:

**Hinweis:** Bei der vorliegenden Gesamtrevision wird auf eine Gewässerraumzone entlang von eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a GSchV verzichtet. Ist weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg beziehungsweise eine entsprechende Zone festgelegt, beträgt der von abflussverändernden Bauten freizuhaltende Abstand gemäss Art. 122a PBG 7 m vom Gewässerrand.

##### Den baulichen Gegebenheiten angepasster Gewässerraum:

**Hinweis:** Auf den Parzellen Nr. 230, 234, 235, 579, 232 Grundbuch Oberdorf wird momentan in der Nutzungsplanung der Gewässerraum eingeschränkt. Gemäss Art. 41a GSchV kann die Breite des Gewässerraums lediglich in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. In Berücksichtigung des heute vorliegenden Bundesgerichtsurteils 1C 28212020 sind die Parzellen Nr. 230, 234, 235, 579, 232 Grundbuch Oberdorf, nicht als dicht überbautes Gebiet einzustufen. Somit erfüllen diese erwähnten Parzellen den Tatbestand für einen den baulichen Gegebenheiten angepassten Gewässerraum nicht. Folglich entspricht die Gewässerraumzone entlang der erwähnten Parzelle nicht den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung. Bis die entsprechende Gewässerraumzone festgelegt ist, gelten an diesen Gewässerabschnitten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

**Vorbehalt:** Die Gewässerraumzone auf den Parzellen Nr. 230, 234, 235, 579, 232 ist mit der minimalen Breite gemäss Gewässerschutzverordnung festzulegen. Wir empfehlen, dies im Rahmen des Wasserbauprojekts Mülibach Rossibächli umzusetzen. Die entsprechenden Gewässerraumzonen sind bis spätestens 31.12.2025 in die Nutzungsplanung zu integrieren.

**Hinweis:** Gemäss GSchV gelten, solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, die Vorschriften der Übergangsbestimmungen. Darin wird der Gewässerraum entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite mit einem beidseitigen Streifen definiert, mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Nicht genehmigte Gewässerräume sind im Zonenplan als Informationsinhalt darzustellen.

#### Gestaltungsplanpflicht

**Vorbehalt:** Die Gemeinde plant, die Gestaltungsplanpflicht bei umgesetzten Gestaltungsplänen aufzuheben. Dies ist grundsätzlich möglich und zulässig. Die Gestaltungspläne und dadurch die Qualität der mit Gestaltungsplänen überbauten Gebiete bleiben nach Ansicht der Gemeinde bestehen. Es ist zu überlegen, ob die Aufhebung der Pflicht immer sinnvoll ist. Wir weisen auf die Praxishilfe hin:

*<< Die Gemeinden müssen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gestützt auf raumplanerische Grundsätze (Interessenabwägung etc.) für die einzelnen Gebiete beurteilen. Es ist für die jeweiligen Gebiete zu klären, ob weiterhin ein öffentliches Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht besteht (Schutz Landschaft, Ortsbild, Wegrechte, Grünflächen Umgebungsgestaltung, Erschliessung etc.). Allenfalls sind wichtige Qualitäten in die Zonenplanung zu überführen (Umgebungsgestaltung etc.), soweit dies gemäss Art. 16 PBG zulässig ist.*



Somit muss bei der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanung mindestens eine summarische Prüfung erfolgen, ob keine öffentlichen Interessen gegen eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sprechen. Eine giesskannenartige und unbegründete Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist abzulehnen / zurückzuweisen - bzw. nicht zulässig.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat nicht per se zur Folge, dass ein bestehender Gestaltungsplan tatsächlich aufgehoben werden darf. Diesbezüglich sind vielmehr einzelfallweise die Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG zu prüfen.

Die Gemeinden sind auf das zweistufige Vorgehen (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht / Aufhebung Gestaltungsplan) aufmerksam zu machen. Anderenfalls riskieren sie, dass sie gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern falsche Erwartungen schüren. Denn regelmässig dürfte die Aufhebung bestehender Gestaltungspläne nicht zulässig sein, auch wenn keine Gestaltungsplanpflicht mehr besteht. Zu beachten ist zudem, dass die Aufhebung der Gestaltungspläne im Verfahren gemäss Art. 28 ff. PBG erfolgen muss.) >>

**Empfehlung:** Für zusammenhängende Gebiete > 5'000 m<sup>2</sup> empfehlen wir, eine Festsetzung eines Sondernutzungsplanpflichtperimeters im Zonenplan. Dies schafft Klarheit im Vollzug.

#### 4.1.9 4.2 Zu orientierende Inhalte

**Vorbehalt:** Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf das separate Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

##### 4.2.1 im Bericht (kantonale Festlegungen)

##### Wald / statische Waldgrenze

**Hinweis:** Die Bodenbedeckung auf Flächen, die mit einer statischen Waldgrenze festgesetzt sind, gelten nicht als Wald. Sie sind einer anderen Zone zuzuweisen. Es betrifft dies Flächen im Gebiet Gehrenmühli und der Bergstation LDN in Niederrickenbach. Die Zuordnung zu einer Freihaltezone erachten wir als korrekt.

##### Landschaftsschutzzone / Pflanzenschutzgebiet / Gewässerschutzzone definitiv / Kulturobjekt

**Hinweis:** Die Baudirektion hat eine Musterlegende erstellt. Sie soll als Grundlage für alle Gemeinden dienen. Die entsprechenden Themen sind dementsprechend im Zonenplan nicht mehr abzubilden. Wir verweisen auf das separate Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022.

##### Gestaltungsplan

**Hinweis:** Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne oder Bebauungspläne sind kommunale Planungsinstrumente, die durch den Kanton abschliessend genehmigt werden.

Folglich ist für diesen Abschnitt im Bericht ein zusätzlicher Titel "Zu kommunalen Festlegungen" einzufügen. Ebenso sind Gestaltungspläne auf der Zonenplanlegende bei den orientierenden Inhalten unter dem neuen Titel "Kommunale Festlegungen" aufzuführen.

Formulierungsvorschlag letzter Satz: Die rechtsgültigen Gestaltungsplanunterlagen sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) im WebGIS der GIS-Daten AG öffentlich zugänglich. Im Übrigen verweisen wir wieder auf das separate Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022.

##### Bebauungsplan

**Hinweis:** Thematische Einordnung und Formulierungsvorschlag letzter Satz vgl. oben unter "Gestaltungsplan".

##### 4.3 im Bericht (Informationsinhalte)

**Empfehlung:** Der letzte Satz (keine rechtlichen Grundlagen) ist entweder mit der Aussage zu ergänzen, dass Informationsinhalte nicht immer eine rechtliche Grundlage haben oder zu streichen.



#### 4.1.10 5 Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan

**Vorbehalt:** Am Text sind Anpassungen und Ergänzungen bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

**Hinweis:** Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer Neueinzonung der Parzelle Graben allenfalls neue Fusswegverbindungen geschaffen werden, die an das kantonale Wanderwegnetz anschliessen. So die Fusswegvariante, die vom Sonnmattquartier Richtung Süden über die Parzelle Nr. 122 Graben führt und an der Parzellengrenze an den Wanderweg (Landsgemeindeweg) anschliesst. Die Situation zeigt bereits heute, dass die Fussgängerinfrastrukturen (Fuss- und Wanderwege) im Gebiet Sonnmatt-Graben-Riedenstrasse-Wilmatte-Wil-Aawasser sehr stark frequentiert werden und die heutige Situation, insbesondere die Tottoirverbindung Kreuzstrasse-Landsgemeindeplatz bei einer Verlegung auf neue Fusswege abseits der vielbefahrenen Strasse für Fussgänger (Schulkinder) verbessert werden könnte.

Wir begrüssen daher die Überprüfung und allfällige Ergänzung des Fussgängerwegnetzes.

#### 4.1.11 6 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan

##### 6.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung

Die Übersicht bildet gemäss Art. 31 RPV den Stand der Erschliessung ab.

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

Die in der Karte dargestellten Parzellen sind alle als erschlossen bezeichnet. Zwei Signaturen geben Auskunft über die Baureife dieser Grundstücke (baureif und baureif innert 5 Jahren).

**Hinweis:** Gestützt auf die Karte der öV-Güteklassen erreicht das Siedlungsgebiet im Raum Oberdorf vielerorts die öV-Güteklasse D. Defizite bestehen insbesondere am Hangfuss des Buochserhorns in Oberdorf sowie östlich der Engelberger Aa durch deren Trennwirkung. Nach einer groben Gegenüberstellung des Plans "Stand der Erschliessung" sowie der öV-Güteklassen erfüllen insbesondere die Einzonungen in den Gebieten St. Heinrich sowie Büren die geforderte öV-Güteklasse nicht. Dem Plan "Stand der Erschliessung" kann im Grundsatz zugestimmt werden. Es erfolgen keine neuen Einzonungen in schlecht erschlossenen Gebieten.

**Hinweis:** Im Erschliessungsplan sind die Parzellen 156/157 als baureif festgehalten worden. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erschliessung nicht direkt ab der KH2 Kantonsstrasse erfolgen kann, sondern zusammen mit der südlichen Nachbarparzelle 158 erfolgen muss.

**Empfehlung:** Wir empfehlen, die Verkehrsflächen farblich differenziert von der Bauzone darzustellen – gemäss der farblichen Kategorisierung des Zonenplans – und entsprechend als separate Kategorie in der Legende aufzuführen.

#### 4.1.12 7 Auswirkungen

##### 7.1.1 im Bericht (Bauzonkapazitätsnachweis)

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen und Anpassungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

**Hinweis:** Aufgrund der neu vorgesehenen Höhen und den neuen Ziffern wird in den Wohnzonen ein erheblicher Anteil der Parzellen unternutzt sein. Für einzelne Gebiete wird zudem konkret eine Verdichtung vorgesehen, weiter sollen beim bestehenden Gemeindehaus und im Gebiet Graben neue Wohnzonen entstehen. Die neuen und die verdichteten Wohnzonenflächen sehen künftig eine zeitgemässe bauliche Dichte vor, es kann entsprechend von einer haushälterischen Bodennutzung ausgegangen werden. Die Bevölkerungszahl in Oberdorf dürfte dadurch klar steigen.

**Empfehlung:** Es sollte im Bericht versucht werden, die sich daraus ergebenden Kapazitäten abzuschätzen.



Gestützt auf die kantonale Bauzonenstatistik verfügt Oberdorf in Wohn- und Mischzonen inkl. moderat angerechneten Verdichtungspotenzialen nach der Revision der Nutzungsplanung über Bauzonenreserven für den prognostizierten und im Richtplan zugestandenen Bedarf der nächsten 13 Jahre.

### 7.1.2 im Bericht (Siedlungsentwicklung)

**Empfehlung:** Es sind Ergänzungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben vorgenommen werden.

**Hinweis:** Die zu starke Unternutzung von Parzellen wird mit minimalen Grundmassen verhindert.

### 7.1.3 im Bericht (Ortsbild)

Wir verweisen hier auf die Aussagen zu Art. 33 in Kapitel 4.1.7 dieses Berichts.

### 7.1.4 im Bericht (Mehrwertabgabe)

**Hinweis:** Die Schaffung von Wohnzonen in den Gebieten Schulhausstrasse/Gemeindehaus und Gerenmüli gehen zulasten einer Zone für öffentliche Zwecke und einer Industriezone. Es wird also einzig die Art der Bauzone verändert, wodurch sich im Kanton Nidwalden keine Mehrwertabgabepflicht begründet. Allerdings handelt es sich bei der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone um einen mehrwertabgabepflichtigen Vorgang. Eine provisorische Schätzung der Verkehrswerte für die Mehrwertabgabe per 23. Februar 2022 liegt vor und wird der Gemeinde als Kopie mit diesem Bericht zugestellt. Gleichzeitig wird die provisorische Schätzung der Eigentümerschaft übermittelt.

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen und Anpassungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

### 7.1.5 im Bericht (Bauzonkapazität)

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen und Anpassungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

### 7.1.6 im Bericht (Fruchtfolgefläche)

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen und Anpassungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

**Hinweis:** Die Aussagen im separaten Bericht 47 zur Einzonung Graben/Rieden vom 21. 12. 2021 können übernommen werden. Nachdem die Fläche im kant. Richtplan sowohl mit Fruchtfolgefläche als auch mit einem Siedlungserweiterungsgebiet überlagert ist, ist das kantonale Interesse dokumentiert. Ein wichtiges Ziel des Kantons ist zweifellos die sinnvolle Entwicklung der Siedlungen. Dies soll primär durch eine Entwicklung nach innen, also durch eine Verdichtung erfolgen. Wenn eine Entwicklung nach aussen stattfinden soll, dann fallen vorab Lücken in bestehenden Siedlungen, Lagen mit guter Erschliessung und ÖV-Anbindung in Betracht. Diese Lagen sollen sodann zeitnah, mit hoher Dichte und guter Siedlungsqualität bebaut werden. Werkzeuge dafür sind zum einen die Überbauungsvereinbarung, auf die die Gemeinde hinzuwirken hat; die Pflicht, ein vorgelagertes, qualitätssicherndes Verfahren, einen Studienauftrag, einen Wettbewerb oder ähnliches durchzuführen und die Gestaltungsplanpflicht, die sich aus der Einzonungsfläche ergibt. Bei einem entsprechenden Vorgehen kann das oben beschriebene, wichtige Ziel aus Sicht des Kantons erreicht werden, insbesondere, nachdem eine gleichwertige Fläche ausgezont wird und der FFF zugeschlagen werden kann.

**Hinweis:** Um Fruchtfolgeflächen (FFF) neu ausscheiden zu können (Rückzonung Bauzonen), muss sichergestellt sein, dass die Anforderungen gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF (ARE, Mai, 2020) erfüllt werden. Sollte eine Ausscheidung als FFF künftig in Betracht gezogen werden, muss vorgängig nachgewiesen werden, dass die entsprechenden, rückzuzonenden



Flächen Fruchtfolgequalität aufweisen. Dies gilt sowohl für die Parz. Nr. 284 GB Oberdorf sowie für die weiteren Parzellen.

#### **7.1.7-9 im Bericht (Natur und Landschaft/Naturgefahren/Immissionen)**

**Empfehlung:** Es sollten Ergänzungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben vorgenommen werden.

#### **7.1.12 im Bericht (Verkehr und Mobilität)**

**Vorbehalt:** Es sind Ergänzungen und Anpassungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben notwendig.

### **4.1.13 Anhang 3 (nichtberücksichtigte Koordinationsaufgaben kt. Richtplan)**

#### **S1-5 / S1-11 / S1-12 / S1-14 / S4-2 S5-3 / L1-2 / E3-1 / E5-3**

**Empfehlung:** Es sollten Ergänzungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben vorgenommen werden.

#### **L5-5 Raumbedarf Gewässer**

Wir verweisen auf die Aussagen zu 4.1.2 im Bericht.

### **4.1.14 Anhang 4 (Massnahmen aus Siedlungsleitbild)**

#### **S3: Neue Wohnzonen**

**Empfehlung:** Es sollten Ergänzungen am Text bezüglich der teilweisen Einzonung der Parz. 873, Graben vorgenommen werden. Auch bei S5 ist eine Anpassung angezeigt.

### **4.1.15 Anhang 5 (Pendenzenliste Ortsplanung)**

**Empfehlung:** Die Pendenzenliste wurde bearbeitet und ist nun wieder aktuell. Textliche Anpassungen in Zusammenhang mit der Einzonung Rieden/Graben sind bezüglich der FFF nötig.

## **4.2 Bau- und Zonenreglement**

**Vorbehalt:** Das Bau- und Zonenreglement und dessen Anhänge sind gemäss Tabelle im Anhang zu überarbeiten. Fett markierte Texte sind zwingend anzupassen. Werden Empfehlungen nicht umgesetzt, ist das zu begründen. Grundsätzlich ist das Bau- und Zonenreglement redaktionell sorgfältig zu redigieren.

## **4.3 Kartographische Plandarstellungen**

### **4.3.1 Zonenplan Siedlung**

#### **Verkehrszonen**

**Hinweis:** Die Abtrennung Innerorts/Ausserorts bezieht sich auf die Bauzonengrenze, jedoch nicht auf die strassenrechtliche Abgrenzung.

Die Zuordnung Nichtbauzone (Verkehrsfläche) und Verkehrszone sollte konsistent auf alle Strassen angewendet werden.

**Empfehlung:** Die Zuteilung der Kantonsstrasse ausserhalb des Siedlungsgebiets zu Verkehrsflächen (Nichtbauzonen) und innerorts zu Verkehrszone (Bauzonen) wurde zumeist richtig umgesetzt. Allerdings ist sie in verschiedenen Abschnitten nicht stringent. Welches sind die Kriterien für die Abtrennung Verkehrszone und Verkehrsflächen in den Gebieten Wilrank/ Unter



Bünt/ Gross Dableten/ Feld/ Hostettli? Die KH1 Oberdorf, Engelbergstrasse, bei Parzelle 62 ist im Bereich Wilrank der Verkehrszone zugeteilt, obwohl keine angrenzende Bauzone besteht. In solchen Fällen sollten übergeordnete Strassenverbindungen der Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzonen zugeteilt werden. Dafür fehlt die Zuteilung der KH1 im Bereich Feld neben dem Bauland der Parzellen 335 und 482. Wir empfehlen dies zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

**Empfehlung:** Derzeit wird ein Merkblatt erarbeitet, das aufzeigen wird, wann Bauzonenflächen, die der Feinerschliessung dienen, der Verkehrszone zugewiesen werden sollen. Sobald das Merkblatt vorliegt, sind die Planunterlagen entsprechend zu überprüfen.

#### **Gefahrenzonen:**

**Hinweis:** Die Gefahrenzonen werden vorliegend den aktuellen Gefahrenkarten angepasst.

#### **Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht**

**Empfehlung:** Die Bebauungsplanpflicht und die Gestaltungsplanpflicht sind in der Legende unter den Bauzonen aufzuführen.

#### **4.3.2 Zonenplan Landschaft**

**Hinweis:** Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf das separate Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

#### **4.3.3 Plan Stand der Erschliessung**

**Hinweis:** Die Einzonungsfläche im Gebiet Graben/Rieden ist zu ergänzen.

#### **4.3.4 Verkehrsrichtplan mit Koordinationsblatt**

**Hinweis:** Die Erschliessung erfolgt über die LSA Riedenstrasse. Der Erschliessungshinweis ist entsprechend richtig platziert.

**Hinweis:** Die Fussweganbindung erscheint zweckmässig.

### **5 Einzonung Graben**

#### **5.1.1 Umsetzung**

**Hinweis:** In Bezug auf die Erschliessung wird im Bericht gemäss Art. 47 RVP erwähnt, dass "eine Absichtserklärung von Seiten der Gemeinde Stans und der Grundeigentümerschaft vorliege. Die Sicherung sollte aber in Kürze sichergestellt werden." Wir weisen darauf hin, dass die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung im Zeitpunkt der Neueinzonung erfüllt sein müssen. Derzeit werden die Anforderungen an diese Bedingung unseres Erachtens noch nicht erfüllt.

In Bezug auf die Gewähr, dass das Land innerhalb einer bestimmten Frist überbaut wird, wird im Bericht erwähnt, dass "konkrete Projekte zur kurzzeitigen Überbauung des Areals" bestehen.

**Vereinbarung:** Bei Neueinzonungen gibt das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) bestimmte Vorgaben hinsichtlich Überbauungsvereinbarungen (Art. 26 PBG) und Erschliessungsvereinbarungen (Art. 74 PBG) vor.

Die Gemeinden sind mit diesen Vorschriften verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eine schriftliche Vereinbarung hinzuwirken. Ob letztlich auch eine Erschliessungs- bzw. Überbauungsvereinbarung abgeschlossen werden kann ist damit zwar nicht sichergestellt. Im Wissen



um diese Tatsache kann dann aber die Gemeindeversammlung auf eine Einzonung verzichten. Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Das Grundeigentum ist derzeit offenbar noch nicht bei der künftigen Bebauerin (Pensionskasse Pilatus Flugzeugwerke). Für den Abschluss der Vereinbarungen ist zu klären, wer Vertragspartei sein muss. Allenfalls wäre die Vereinbarung unter dem Vorbehalt der Eigentumsübertragung abzuschliessen.

**Empfehlung:** Inhaltlich empfehlen wir in der vorliegenden Konstellation aber dringend den Abschluss einer solchen Überbauungs- bzw. Erschliessungsvereinbarung. Dies aus den folgenden Gründen:

- Die Anforderungen gemäss Richtplan werden umgesetzt.
- Gemeinde und Kanton knüpfen die Einzonung an gewisse Voraussetzungen (Durchführung eines qualitativen Verfahrens und Vorgaben hinsichtlich Erschliessungsgestaltung, damit auch künftige Einzonungen über die aktuell geplante Erschliessung führen können), Fusswegverbindung, optimale Bodennutzung, Wohnungsmix und Preissegmenten etc.

**Empfehlung:** Mehrere Themen beschlagen direkt die Erschliessung und sind in einer Erschliessungsvereinbarung gemäss Art. 74 PBG festzuhalten. Die weiteren Themen sind auch einer Vereinbarung zugänglich und könnten - im weitesten Sinn - auch zur Überbauungsvereinbarung zugerechnet werden. Bei dieser Vereinbarung handelt es sich wohl nicht um einen privatrechtlichen Vertrag (wie im Bericht gemäss Art. 47 RPV erwähnt), sondern um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser ist im Grundbuch anzumerken.

## 6 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Revision der Nutzungsplanung Oberdorf ist vor der öffentlichen Auflage gestützt auf den vorliegenden Vorprüfungsbericht zu überarbeiten und durch das Amt für Raumentwicklung und den Rechtsdienst nochmals zu prüfen. Unter Vorbehalt der abschliessenden Prüfung kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
BAUDIREKTION



Josef Niederberger  
Regierungsrat

- Stellungnahmen der erwähnten Fachstellen und Ämter im GemDat 2020-1510-0065

Kopie geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer
- GemDat
- Axioma
- RMS
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)